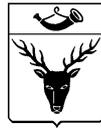


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:**

13/06/2023

En l'absence de Madame Marie-Noëlle STASSART,
Présidente
assure la présidence
et ouvre la séance

Sont présents :

In afwezigheid van Mevrouw Marie-Noëlle
STASSART Voorzitter,
neemt het voorzitterschap over
en opent de zitting

Zijn aanwezig :

Représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde**:

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de
l'Aménagement du Territoire

Représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
Vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest**:

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel : Eloïse Piron

Avenue Léopold Wiener, 205

Objet de la demande :

Modifier le relief du terrain et construire un mur de soutènement dans la zone de recul.

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande vise à régulariser des travaux entamés sans permis, et laissés en suspens suite à l'interpellation de l'agent communal chargé du contrôle des travaux ;

Considérant que la demande concerne un terrain non bâti de 9m de large situé entre une maison présentant un pignon en attente (n°207) et une maison trois façades distante de +/-2,50m de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il s'agit d'un terrain constructible dont la zone de bâtisse est soumise au respect du front de bâtisse situé en recul de +/- 4m du trottoir ;

Considérant que la demande consiste à modifier le relief du terrain et construire un mur de retenue de terre de 1m40 dans la zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Supprimer la clôture délimitant le terrain non bâti de la voie publique et des zones de recul voisines ;
- Remblayer la zone de recul pour atteindre une hauteur de 1m40 par rapport au niveau du trottoir ;
- Retenir les terres avec des éléments en béton en L à placer à 1m de distance du trottoir et en mitoyenneté avec le n°207 ;
- Réaliser une rampe de 1m80 de large en mitoyenneté avec le n°203 présentant une pente de 50% ;
- Planter une haie à l'avant du mur de soutènement ;

Vu les formulaires d'avertissement (annexe II) signés pour prise de connaissance par les propriétaires des biens voisins ;

Considérant que la hauteur importante du mur ne permet pas de l'assimiler à la notion de muret repris à l'art 11 du titre I du RRU ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions en ce que le mur ne respecte pas l'alignement avec le front de bâtisse (art 3 du titre I) et d'aménagement de la zone de recul en ce qu'elle ne peut comporter de construction autre que celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (chemin, clôtures, muret, escaliers ou pentes d'accès) ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'article 126§11 du COBAT pour le motif suivant : dérogation au RRU en matière d'implantation (art 3 du titre I) et d'aménagement de la zone de recul (art.11 du titre I) ;
- La prescription 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Considérant qu'une lettre de réclamation, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/05/2023 au 29/05/2023 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur ;

- L'absence de problème de retenue des terres avant l'intervention malheureuse ;
- L'aspect massif de l'aménagement et la rupture dans la scénographie constituée de la succession des zones de recul aménagées en jardinet ;
- L'absence de motif de dérogation à la règle qui voudrait que le mur soit construit dans l'alignement des façades ;
- Le précédent préjudiciable que représente ce type d'aménagement ;
- L'absence de soutènement latéral de la rampe d'accès et son revêtement ;

Considérant que le propriétaire du terrain est également propriétaire et habitant du bien sis 15 avenue des Ortolans et que ces parcelles sont situées dans le prolongement l'une de l'autre ;

Considérant que ce terrain a été acquis en 2022, qu'il était laissé sans entretien et envahi de végétation comme en témoigne les photos jointes au dossier ;

Considérant que le demandeur a entrepris de nettoyer le terrain afin de pouvoir jouir de celui-ci en l'absence de construction ;

Considérant cependant que les travaux ne se sont pas limités à une intervention sur la végétation, qu'il a également été entrepris un reprofilage du terrain ayant engendré la modification du relief avec nécessité de soutènement des terres et que des éléments de soutènement en béton ont été placés à fleur du trottoir ;

Considérant que le projet soumis prévoit toutefois de respecter un recul de 1m20 par rapport au trottoir et de planter une haie persistante d'une hauteur de 1m80 à l'avant du mur ;

Considérant que le projet ne prévoit ni portillon, ni clôture, ni garde-corps de sécurité, ni végétaux pour refermer et sécuriser les limites du terrain, qu'il ne précise pas non plus l'utilité et ni le revêtement de la pente d'accès, ni le raccord avec le niveau du terrain du n°203 ;

Considérant que l'importance de l'inclinaison de la rampe d'accès pose la question de son utilité ;

Considérant que la construction d'un mur en avant du front de bâtisse n'est motivée par aucun argument urbanistique pouvant arguer d'un meilleur aménagement des lieux et intégration au tissu urbain environnant qui justifierait le non-respect de la règle ;

Considérant que l'aménagement proposé a un impact volumétrique imposant et peu réversible à contrario de la clôture et du talus préexistants ;

Considérant que l'aménagement tel que proposé porte atteinte aux caractéristiques urbanistiques et à la qualité paysagère de l'avenue caractérisée par la succession des jardins aménagés dans les zones de recul de chaque habitation ;

Considérant qu'il y aurait lieu de déplacer les éléments de béton dans l'alignement du front de bâtisse, aménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre, dont les limites seront, le cas échéant, matérialisée par des clôtures, haies ou murets d'une hauteur maximum de 1m ;

Considérant qu'il y aurait lieu de préciser l'usage de la rampe d'accès et son revêtement, d'en limiter la pente à 20% et respecter une distance de 50cm par rapport à l'axe mitoyen permettant la réalisation d'une bande de plantations en pleine terre ;

Considérant qu'il y aurait lieu de clôturer et sécuriser le terrain en plaçant des clôtures végétalisées au niveau supérieur du terrain ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus qu'un projet modifié respectant des conditions émises par le présent avis ne devrait pas porter atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE de :

- Déplacer le mur de soutènement dans l'alignement de la façade de l'habitation sise au n°207 ;
- Surmonter le mur d'une clôture végétalisée (haie ou plantes grimpantes) d'une hauteur minimum de 1m10 ;
- Réaliser un jardinet planté en pleine terre dans la zone de recul et le cas échéant, matérialiser les limites de la zone par des clôtures, haies, bordures ou murets d'une hauteur maximum de 1m ;
- Proposer le cas échéant un modèle de portillon ;
- Respecter une distance de 50cm par rapport à l'axe mitoyen avec le n°203 pour implanter la rampe d'accès en précisant son usage et son revêtement, et en limitant sa pente à 20% ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'implantation est REFUSEE pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme ;

Avenue de la Fauconnerie, 18

Objet de la demande :

Isoler la toiture principale, les façades latérale et arrière, étendre et transformer le rez-de-chaussée et réaménager les combles

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol, Zone 4 « Souverain Ouest », A E 18/03/93, en zones de logement, de recul et de cours et jardins ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 2 façades, présentant un pignon libre de construction, de gabarit R+1+T à versants mansardée à l'avant, construite en 1926 ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison située proche de l'angle de la rue construite sur une parcelle peu profonde, entourée de murs, et dont le jardin est entièrement minéralisé depuis l'origine

Considérant que cette maison a fait l'objet d'extensions et de transformations importantes en 1937, par la réalisation d'une annexe sur deux niveaux en façade arrière et la rehausse mansardée de la façade avant, et en 1953, par une extension du niveau supérieur de l'annexe, jusqu'en fond de parcelle, laissant le rez-de-chaussée ouvert sur la cour ;

Considérant que la demande consiste à isoler la toiture principale, les façades latérale et arrière, étendre et transformer le rez-de-chaussée et réaménager les combles ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Rehausser la toiture à versant de 17cm avec une isolation extérieure « méthode Sarking » ;
- Placer un crépi sur isolant de teinte claire, d'une épaisseur totale de +/- 13 cm, sur le façade arrière et sur le pignon apparent mitoyen avec le bien situé rue de l'hospice Communal 141 ;
- Refermer le niveau inférieur de l'annexe pour y installer un WC et une buanderie ;
- Percer un passage dans le mur de façade arrière entre la salle à manger et la cuisine et dans le mur de l'annexe entre la cuisine et la buanderie à réaliser ;
- Aménager les combles dans le but d'y installer une suite parentale ;

Vu l'envoi par recommandé du formulaire d'avertissement (annexe II) au propriétaire du bien voisin sis au n° 141 rue de l'Hospice Communal ;

Considérant que la demande déroge au PPAS et au RRU en matière d'implantation en ce que la réalisation de la buanderie constitue des travaux de construction au-delà de la profondeur maximale de 14m. autorisée par le PPAS, et au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du RRU en matière de :

- Profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation de façade arrière dépasse le profil de la construction voisine le plus profond situé au n° 16 ;
- Hauteur (titre I, art. 6) et en ce que l'isolation de la toiture dépasse la hauteur du profil des constructions voisines sis au n° 141 rue de l'Hospice Communal ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art. 126§11 du CoBAT et pour les motifs suivants :

- Dérogation au PPAS Zone 4 " Souverain Ouest " en matière d'implantation ;

- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/05/2023 au 30/05/2023 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, ;

Considérant que l'extension à réaliser, destinée à recevoir le wc et la buanderie, consiste à fermer l'espace ouvert situé au niveau inférieur de l'annexe ;

Considérant que cette annexe dépasse déjà de 3m le maximum de 14m de profondeur prescrit par le PPAS, occupe déjà toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que cette situation a été régulièrement autorisée avant l'adoption du PPAS et du RRU et que le projet de buanderie ne fait que conforter une situation dérogatoire déjà existante ;

Considérant par ailleurs que l'annexe existante n'occupe que la moitié de la largeur de la façade arrière et que le l'extension projetée n'aura aucune incidence sur les qualités résidentielles du voisinage ni sur la perméabilité de la parcelle ;

Considérant que la hauteur sous plafond existante au rez-de-chaussée de l'annexe est limitée à 2m26, qu'il existe une discordance à ce sujet sur les plans du permis relatif à la construction de l'annexe octroyé en 1937 ;

Considérant que suite à la demande d'informations complémentaires repris dans l'accusé de réception de dossier incomplet du 25/11/2022, des photos intérieures ont été fournies, permettant d'estimer que cette hauteur ne porte pas atteinte à l'habitabilité et à la fonctionnalité de la cuisine ;

Considérant par ailleurs, que la cuisine est largement éclairée et ventilée, et que l'ouverture projetée entre la cuisine et la salle à manger améliore la circulation au sein des espaces de vie ;

Considérant que l'aménagement des combles en une suite parentale, comportant une chambre, dressing et salle de douche, respecte les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce que l'éclairage naturel de l'espace chambre est assuré par le placement de 2 fenêtres de toiture dans le versant arrière, éclairant également l'espace grenier qui restera ouvert sur la chambre, et que la hauteur sous pente dépasse largement le minimum prescrit ;

Considérant que ces transformations améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations au PPAS et au RRU tant en matière d'implantation qu'en matière de hauteur sous plafond sont acceptables ;

Considérant que l'isolation projetée du pignon sera recouvert d'un enduit clair qui ne modifiera pas sensiblement l'aspect actuel du pignon ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur permet d'assurer une continuité au niveau de l'isolant entre la toiture et la façade arrière qui permettrait d'éviter l'apparition de ponts thermiques et des problèmes dus aux nœuds constructifs ;

Considérant que la rehausse nécessaire à l'isolation de la toiture par l'extérieur est mineure (17 cm) et sera peu perceptible depuis l'espace public, que le revêtement de toiture, en tuile de teinte naturelle, reste identique à la situation existante ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'isoler la plate-forme de la rehausse existante en façade avant en ce que celle-ci serait déjà suffisamment isolée ;

Considérant que les interventions en toiture en façades améliorent les conditions de confort thermique du logement sans modifier significativement l'aspect des façades visibles de l'espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'isolation sont acceptables ;

Considérant cependant que la finition extérieure de la toiture plate de l'annexe n'est pas précisée

Considérant que les membranes étanches apparentes ne sont pas à encourager

Considérant par ailleurs que les finitions de toiture foncées participent à la formation d'îlots de chaleurs urbains qui sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort thermique lors de canicules, ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'utilisation de matériaux présentant une couleur claire, un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur ;

Considérant qu'une couverture végétale extensive constituerait un bon complément d'isolation thermique des constructions ;

Considérant, cependant, les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que la structure du toit et le seuil de fenêtre éclairant l'escalier ne permettrait pas de réaliser ce type de finition ;

Considérant que suivant l'examen des photos aériennes du site régional cartographique Brugis, la zone de cour et jardins était vraisemblablement déjà minéralisée en 1926 lors de la construction du bâtiment et très certainement en 1996 ;

Considérant que cette situation constitue une situation existante de fait qui ne peut être remise en question au même titre que les actes et travaux relevant d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT ;

Considérant que les renseignements urbanistiques mentionnent la présence de châssis en PVC en façade avant, qui ne correspond pas à situation de droit ;

Considérant que, suite à la demande d'informations complémentaire, l'architecte nous a transmis des photos, devis et factures datant de septembre 2022, témoignant du récent remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois de teinte blanche dans le respect de la situation de droit ;

Considérant dès lors que le signalement repris dans les renseignements urbanistiques n'est plus d'application ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme,

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional de l'urbanisme et du PPAS en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art 4), la toiture (titre I, art 6) et dépassement des gabarits autorisés sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Rue du Pinson, 136

Objet de la demande :

Isoler la toiture par l'extérieur et régulariser les modifications d'aspect apportées aux châssis et à la porte de garage

Motif de la CC :

Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection des Cités Jardins "Le Logis" & "Floréal", classés comme ensemble (A.G.15/02/2001) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale de type 3 façades de gabarit R+2+Toiture à versants, située en recul sur l'alignement de la rue et faisant partie d'un groupe de quatre maisons présentant des caractéristiques typologiques différentes ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler une toiture inclinée par l'extérieur et régulariser des modifications apportées aux châssis et à la porte de garage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation de la toiture par l'extérieur, impliquant une rehausse de 14 cm (méthode Sarking) ;
- La régularisation de la modification des divisions de certains châssis et leur remplacement par des châssis en PVC de teinte blanche, placés progressivement entre 1993 et 2002 ;
- La régularisation de la modification de l'aspect de la porte de garage remplacée par une porte en bois de teinte naturelle qui a été placée en 1997 ;

Vu l'avertissement au propriétaire du bien voisin sis au n°138 signé pour accord (annexe II) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la toiture suite à la pose de l'isolation dépasse le profil du bien voisin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour en vertu de l'art. 126§11 du COBAT pour le motif suivant : dérogation au RRU en matière de volume, (hauteur de toiture) art 6 du Titre I ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/05/2023 au 30/05/2023 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- La prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- L'art 237 du CoBAT : actes et travaux en zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande propose une isolation par l'extérieur de type Sarking impliquant une rehausse de toiture de 14 cm, lucarne latérale comprise ;

Considérant que la rehausse est mineure et que le revêtement de toiture, en tuile de terre cuite (Pottelbergh) de teinte rouge - orange, reste identique à la situation existante ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur n'aura dès lors pas d'impact significatif sur l'aspect architectural de la construction, que cette modification de volume sera peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la demande vise également la régularisation du placement de châssis en PVC de teinte blanche et d'un modèle de porte de garage modifié en bois de teinte naturelle ;

Considérant que la porte de garage de la situation de droit était une porte battante à trois volets, présentant 3 hublots munis de ferronneries sur la partie supérieure ;

Considérant qu'en 1997 la porte de garage a été remplacée par une porte basculante en bois vernis ;

Considérant que la porte de garage s'intègre parfaitement aux caractéristiques urbanistiques des biens avoisinants et qu'elle peut dès lors être régularisée ;

Considérant par contre que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural du bien ;

Considérant que le PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant qu'il conviendra donc de remplacer les châssis en PVC existants par des châssis en bois ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que les modifications d'aspect et de volumétrie sont mineures et ne modifient pas les perspectives depuis et sur l'ensemble classé de la cité-jardin ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RÉSERVE de :

- Remplacer les châssis en PVC existants en façade avant et latéral par des châssis en bois ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement Régional de l'Urbanisme en ce qui

concerne la rehausse de la toiture est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme ;

Avenue des Princes Brabançons, 27

Objet de la demande :

Remplacer les menuiseries, isoler les façades et la toiture et agrandir la lucarne du versant arrière

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux Modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé « Maison Stevens », classé par arrêté du Gouvernement en date du 12/02/2015 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades, de gabarit « rez + 1 + toiture », datant de la fin des années 1920 et faisant partie d'un ensemble de quatre maisons de style Cottage, construites en miroir, 2 à 2 inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine d'immobilier Art. 333 du CoBAT;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades et la toiture et d'agrandir la lucarne du versant arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement des châssis ;
- L'isolation des façades et de la toiture par l'extérieur ;
- La suppression de la souche de cheminée ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;
- L'agrandissement de la lucarne du versant arrière ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin de droite (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/05/2023 au 29/05/2023 ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 02/06/2023 résumé comme suit :

- Concernant l'isolation des façades : Le bien peut se prêter à une opération d'isolation par l'extérieur moyennant une bonne mise en œuvre. La réussite de l'opération résidera dans le soin accordé aux détails (retour de baies, ...), aux raccords et au type d'enduit. Il est par exemple important, pour respecter la typologie 1920, de recourir à un enduit de granulométrie, apparence, texture, et teinte similaires à celui de l'origine (lequel devrait donc être parfaitement documenté). Il conviendra de soigner, avec subtilité et ingéniosité, les détails des débords (en façade, en lucarne, en toiture) qui resteront en attente d'une initiative similaire chez les voisins ;
- Concernant le remplacement des châssis : la CRMS est favorable au remplacement des châssis PVC par des châssis bois ;
- Concernant la construction d'une nouvelle lucarne : Il convient d'en revoir la volumétrie, voire l'implantation dans un objectif de meilleure intégration, de plus grande sobriété, en respect de la typologie et de l'enfilade des 4 biens ;
- Concernant la suppression de la souche de cheminée : La CRMS recommande le maintien de la souche de cheminée afin de ne pas porter atteinte à la symétrie de l'ensemble ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que les châssis en PVC seront remplacés par des châssis en bois peint en blanc ; que les nouveaux châssis respecteront la forme et la division des châssis d'origine ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que les caractéristiques architecturales du bien (la sobriété des façades dépourvues de décor, leurs lignes simples, leur enduit et les larges débordements de toiture) peuvent se prêter à une opération d'isolation par l'extérieur ;

Considérant qu'il conviendra toutefois d'être vigilant à respecter la typologie d'origine du bien et la cohérence d'ensemble inscrit à l'inventaire en respectant les recommandations de la CRMS concernant l'isolation (cf. supra) ;

Considérant que le projet prévoit de couvrir l'isolant par un enduit de fine granulométrie ; qu'il conviendra de respecter la typologie du bien en appliquant un enduit de granulométrie, de texture et de teinte qui s'inspirent de celles de l'enduit d'origine ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les seuils en béton de teinte gris clair par des seuils en aluminium de teinte blanche ; qu'il convient de prévoir des seuils de teinte et d'épaisseur apparente similaires à celles des seuils d'origine afin de préserver la cohérence de l'ensemble inscrit à l'inventaire ; que les seuils devront également présenter des débords latéraux semblables à ceux des seuils d'origine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'alignement de la façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade avant, isolée par l'extérieur, dépassera de 13,5 cm le plan de la façade avant voisine de droite ;

Considérant que le bien dispose d'une zone de recul de 7 mètres de profondeur ; que l'isolant de la façade avant ne débordera donc pas sur l'espace public ;

Considérant que le débordement de la façade est nécessaire à l'isolation du bien par l'extérieur ;

que l'isolant devra être couvert d'un crépi identique au crépi existant ; que ce débordement n'impactera donc pas excessivement l'uniformité de l'ensemble inscrit à l'inventaire ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture, isolée par l'extérieur, dépassera le profil mitoyen de la maison voisine de 18 cm ;

Considérant que la rehausse projetée est mineure ; que la couverture de toiture sera inchangée (tuiles orange-rouge) ; que ce débordement n'impactera donc pas non plus excessivement l'uniformité de l'ensemble inscrit à l'inventaire ;

Considérant que le toit de la lucarne du versant avant sera par ailleurs isolé par l'intérieur afin d'éviter un décalage avec le toit de la lucarne du bien mitoyen ; que cette solution permet de limiter l'impact de l'isolation sur la cohérence de l'ensemble ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le projet prévoit de démolir la cheminée afin d'améliorer l'habitabilité de la cuisine (rez-de-chaussée) et de l'une des chambres (premier étage), et d'aménager une salle de douche au niveau des combles ;

Considérant que la suppression de la cheminée est nécessaire à l'amélioration du confort intérieur ;

Considérant que la souche de cheminée constitue élément purement technique qui ne sera plus fonctionnelle ; qu'elle peut donc être supprimée ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de la lucarne du versant arrière afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre située au niveau des combles ;

Considérant que la lucarne actuelle présente une largeur de 2,90 m et une hauteur de 1,15 m au niveau de sa face externe ; qu'elle contribue peu à l'éclairage naturel de la chambre située sous comble ; que son implantation dans le haut de versant ne permet par ailleurs pas à la chambre de bénéficier d'une vue directe vers le jardin ;

Considérant que la lucarne projetée présente une largeur de 4,26 m et une hauteur de 2,80 m au niveau de sa face externe ;

Considérant cette lucarne présente une emprise importante ; qu'elle sera très visible depuis la maison classée ;

Considérant que la nouvelle lucarne doit s'intégrer en tant qu'élément secondaire de la toiture ; qu'il est possible d'en réduire les dimensions sans compromettre l'amélioration de l'habitabilité de la chambre sous comble ;

Considérant que l'espace situé dans la lucarne est destiné à accueillir un espace de lecture/travail ; que la hauteur sous plafond peut y être réduite à 2 m au droit du châssis ;

Considérant qu'il conviendrait de s'inspirer des caractéristiques typologiques de la lucarne existante dans le versant arrière du n°21 en prévoyant l'aménagement d'une lucarne rampante ayant un impact visuel réduit ;

Considérant qu'il y aurait lieu également de simplifier l'expression architecturale de la lucarne en remplaçant la partie pleine projetée en bois par du vitrage ;

Considérant par ailleurs qu'il convient d'implanter la face externe de la lucarne à minimum 70cm de la façade arrière afin qu'elle s'intègre comme élément secondaire de la toiture ;

Considérant qu'il convient également de revoir les matériaux de parement et de couverture de la lucarne afin qu'elle respecte davantage le style cottage de l'ensemble inscrit à l'inventaire ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir un enduit de granulométrie, de texture et de teinte qui s'inspire de l'enduit d'origine, et soigner, avec subtilité et ingéniosité, les détails des débords qui resteront en attente d'une initiative similaire chez les voisins ;
- Prévoir des seuils de teinte et d'épaisseur apparente similaires à celles des seuils d'origine. Les nouveaux seuils devront également présenter des débords latéraux semblables à ceux des seuils d'origine ;
- Réaliser une lucarne rampante en réduisant la hauteur sous plafond à 2 m au droit du châssis ;
- Planter la face externe de la lucarne à minimum 70 cm de la façade arrière ;
- Simplifier l'expression architecturale de la lucarne en remplaçant la partie pleine projetée en bois par du vitrage ;
- Reconsidérer le choix des matériaux de parement et de couverture de la lucarne afin qu'elle s'intègre davantage au style cottage de l'ensemble inscrit à l'inventaire (rampant en tuiles rouge et Châssis peint en blanc) ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (titre I, art. 4) et la hauteur de toiture (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme ;

Drève du Duc, 31

Objet de la demande :

Transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux Intérieurs d'îlots)

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de gabarit « rez+1+toiture à versant », dont la construction remonte à la fin du 19^{ème} siècle ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler, de réaménager et d'agrandir l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un balcon, en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée ;
- L'aménagement d'une nouvelle pièce de vie au niveau du rez-de-jardin ;
- L'isolation de la façade arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. Du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (hauteur de la construction) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/05/2023 au 05/06/2023 ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que :

- Le balcon projeté en façade arrière dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde sur une profondeur de 1,25 m ;
- L'isolation projetée en façade arrière dépasse la construction voisine la plus profonde sur une profondeur de 14 cm ;

Considérant que le balcon présente une profondeur relativement modeste de 1,25 m ; qu'il permettra aux occupants de bénéficier d'un petit espace extérieur directement en lien avec les pièces de vie situées au rez-de-chaussée ;

Considérant que sa construction implique la rehausse des murs mitoyens existants afin d'obstruer les vues droites sur les parcelles voisines ; que le mur mitoyen de gauche (n°33) sera rehaussé de 95 cm ;

Considérant que ces rehausses seront limitées à la profondeur du balcon ;

Considérant que la façade arrière est orientée au nord ; que les rehausses envisagées n'impacteront pas significativement l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant que le dépassement en profondeur lié à l'isolation de la façade arrière est minime (14 cm) ; qu'il vise à améliorer la performance énergétique du bien ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe des murs modifiés, en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez les voisins ;

Considérant par conséquent que les travaux envisagés en façade arrière ne sont ainsi pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant le respect des conditions émises par le présent avis ;

Considérant que la nouvelle pièce de vie créée au niveau du rez-de-jardin aura une fonction polyvalente (salle de jeu, salon d'été, ...) et permettra aux occupants de bénéficier d'un espace de vie en lien avec le jardin ;

Considérant que l'aménagement projeté déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre 2, art. 4) en ce que cette hauteur sera inférieure à 2,30 m (2,26 m) ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce existante ; que le projet prévoit d'améliorer la hauteur sous plafond existante de cette pièce en abaissant le sol de 20 cm en vue d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,26 m ;

Considérant que la dérogation en matière de hauteur sous plafond est minime ; que cette nouvelle pièce de vie de 24,6 m² bénéficiera d'un éclairage naturel généreux (surface nette éclairante de 9.24 m²) ; qu'elle disposera ainsi d'une habitabilité satisfaisante ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre 2, art. 4) est acceptable ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du bien ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussé en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez les voisins dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond (article 4 du titre 2), la profondeur (article 4 du titre 1) et la hauteur (article 6 du titre 1) de la construction sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Drève des Libellules, 7

Objet de la demande :

Transformer une habitation unifamiliale avec la création d'une extension

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

de la prescription particulière 16.al4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone)

application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel-Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale, 4 façades, de gabarit « rez + toiture à versant », de style cottage, datant du début des années 1950 ; qu'il s'agit d'une villa composée d'un sous-sol, d'un rez de chaussée, d'un étage et d'un grenier ;

Considérant que la villa comprend actuellement :

- Au rez-de-chaussée : un hall donnant accès à un living et à une salle à manger, à une cuisine, un WC et un garage ;
- Un escalier donnant accès depuis ce hall au sous-sol et desservant à l'étage 3 chambres et une salle de bain ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une habitation unifamiliale avec la création d'une extension ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La restructuration du volume principal, avec en rez-de-chaussée, le décroisement des différents espaces - hall, living et salle à manger -, la suppression de la cuisine et de l'escalier ;
- La démolition du garage actuel, pour créer un nouveau volume accueillant le noyau de circulation verticale, le nouveau garage et la nouvelle cuisine ; le nouvel escalier dessert à l'étage 3 chambres, 2 salles de bain et une buanderie ;
- L'installation de 12 panneaux photovoltaïques en toiture ;
- L'abattage d'un massif de thuyas compensé par la plantation d'essences (noisetiers, aubépines, sureau noir) appréciées des oiseaux et écureuils vivant dans les alentours et par l'installation d'un potager ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;

- Application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) ;
- Application de la prescription particulière 16.al4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone) ;

Vu que 1 lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/05/2023 au 16/05/2023 ; que cette réclamation demande qu'un avis défavorable soit rendu sur ce projet et que le permis soit refusé ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- L'absence du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) dans le dossier disponible sur OpenPermits ;
- L'absence d'évaluation appropriée des incidences, le bien se situant partiellement en zone tampon de 60 mètres Natura 2000 de la forêt de Soignes ;
- La nécessité de solliciter l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, (le bien se trouvant en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, en ZICHEE, en lisière de la forêt de Soignes, à proximité d'un arbre remarquable) ;
- La mise en danger potentielle d'un arbre remarquable (n°3987) présent sur le terrain, l'abattage d'un massif de thuyas ;
- L'inadéquation du projet avec la prescription du PRAS art. 16, 2°, « les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant » ;
- La participation de ce projet à la mise en danger des abords de la forêt de Soignes par le cumul des divers projets voisins ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour la dérogation sollicitée ;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme (PU/31498-22) introduite en avril 2022 visant à démolir la maison existante avant reconstruction a reçu un avis défavorable ;

Considérant que dans le cadre de l'avis défavorable émis par la commission de concertation en date du 20/09/2022 celle-ci avait précisé que la démolition de la maison existante n'était justifiée ni par son insalubrité ni par son instabilité, que la démolition d'un immeuble ne présentant pas de problématique de ce type est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie, que la maison existante pouvait faire l'objet de rénovation visant à améliorer ses conditions d'habitabilité et sa performance énergétique ; qu'il convenait de privilégier cette solution plutôt que de se tourner vers une démolition-reconstruction ;

Considérant que la présente demande fait suite au refus délivré par le Collège en séance du 26/09/2022 ;

Considérant que le bien se situe en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, que cette zone non aedificandi s'étend sur une profondeur de 60 m à partir de la limite de la forêt ;

Considérant que l'interdiction de bâtir ne s'applique toutefois pas aux parcelles sur lesquelles des constructions existent ; que, cependant, tout accroissement ne peut permettre de déroger à la limite des 30 m ; considérant que l'extension projetée est légèrement supérieure à 20 %, soit 21.3%, du volume bâti existant et se situe au-delà de la limite des 30 m ;

Considérant que cet accroissement est conforme au PRAS et qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement intérieur complet du rez-de-chaussée et de l'étage ;

que ce réaménagement implique la démolition du garage existant en annexe au Nord du volume principal de la construction pour la réalisation d'une extension ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort ;

Considérant que l'extension projetée intervient sur le côté Nord de la construction existante ; qu'elle s'inscrit dans la continuité du volume principal, au droit des façades ;

Considérant que le déplacement de la cuisine et de la circulation verticale dans cette extension améliore l'habitabilité du bien en augmentant la surface des pièces de vie au rez-de-chaussée et à l'étage ;

Considérant que le projet déroge à l'article 7 du titre I du RRU (implantation – constructions isolées) par la distance de son implantation par rapport au voisin de droite du n°5 de la drève des libellules ;

Considérant l'absence d'ouverture en façade Nord, au rez-de-chaussée comme à l'étage, donnant sur le voisin de droite ;

Considérant que le bien, à l'état actuel, se trouve à 2.49 m de la limite parcellaire avec le voisin au n°5 de la Drève de Libellules ; qu'après réalisation de l'extension, il se trouvera à 2.97 m de la limite parcellaire ;

Considérant que la construction voisine au n°5 se trouve à 26 m de la limite parcellaire ;

Considérant que l'extension projetée constitue un volume secondaire implanté à une distance suffisante de la limite parcellaire pour permettre un entretien aisé de la haie séparative ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux dispositions de l'article 7 du titre I du RRU (implantation – constructions isolées) est acceptable ;

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et de l'étage ;

Considérant que le décroisement du rez-de-chaussée permet l'aménagement d'un espace ouvert regroupant hall, salon, salle à manger et cuisine pour une surface totale de 110 m² ;

Considérant que l'agrandissement des baies existantes en façades Ouest et Sud permettent une augmentation de l'apport de lumière naturelle vers l'intérieur et un contact plus direct avec le jardin ; que cet aménagement améliore l'habitabilité du logement ;

Considérant que ces baies seront munies d'un système d'occultation afin de ne pas perturber la faune de la forêt avoisinante ;

Considérant que le projet permet de rééquilibrer la surface des trois chambres, notamment en augmentant la surface de la chambre 3, de 8.80 m² à 11.60 m² en vue de répondre aux normes d'habitabilité ;

Considérant que le projet permet également la création d'une salle de douche supplémentaire et d'une petite buanderie ;

Considérant la création de deux baies, l'une en façade Sud et l'autre en façade Ouest, et de quatre fenêtres de toit ; que ces baies permettent une augmentation de l'apport de lumière naturelle pour les chambres ;

Considérant que ces aménagements améliorent l'habitabilité du logement ; qu'ils sont conformes aux dispositions du RRU ;

Considérant l'utilisation de tuiles de zinc prépatiné pour l'ensemble de la toiture de la construction, volume principal et extension ;

Considérant le choix de la brique, identique à l'existant pour les murs extérieurs du volume principal ;

Considérant le choix d'un bardage bois lasuré vert clair pour le traitement extérieur de cette extension ;

Considérant que les nouveaux châssis sont prévus en bois peint en blanc, identique à l'existant, à l'exception des châssis de 3 baies au rez-de-chaussée en façade Ouest et des 4 fenêtres de toit réalisés en acier gris clair ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant qu'il convient d'éviter de multiplier les matériaux afin de maintenir la cohérence de d'un ensemble architectural ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réserver l'usage de l'acier à des cas limités motivés par la nécessité technique ou le type de construction ;

Considérant de plus que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ; que des châssis en bois peuvent être réparés et adaptés ;

Considérant que le projet se situe en zone ZICHEE, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que l'extension projetée se situe sur l'emprise du garage existant du côté Nord et légèrement en retrait des façades Est et Ouest ; qu'elle s'inscrit dans la continuité du volume principal, au droit des façades ;

Considérant que l'extension projetée améliore les qualités résidentielles de l'habitation et respecte les caractéristiques typologiques de l'habitation en ce compris sa valeur architecturale d'ensemble, sans porter atteinte à l'esthétique générale ;

Considérant de plus que le projet soumis constitue une extension normale de l'habitation sans porter préjudice à l'habitabilité des maisons voisines ;

Considérant que les matériaux choisis pour l'ensemble de la transformation de l'habitation - le bois peint en blanc pour les châssis, le bardage bois lasuré vert clair pour l'extension et une partie de la façade Sud, les tuiles en zinc prépatiné pour la toiture - s'intègrent harmonieusement ;

Considérant que le projet s'accorde ainsi aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant la toiture du volume conservé l'isolation est entièrement isolée par l'extérieur ;

Considérant que l'enveloppe de l'extension est entièrement isolée ;

Considérant que les isolants prévus sont en laine de bois haute densité, entre chevrons pour l'ossature bois verticale, et en complexe mixte pour la toiture (entre chevrons et sarking).

Considérant que la demande consiste également à placer 12 panneaux photovoltaïques en toiture Sud ;

Considérant que ces panneaux forment un ensemble cohérent et seront fixés sur la toiture parallèlement au plan de celle-ci en présentant une saillie ne dépassant pas 30 cm ; que ce placement est réversible ;

Considérant que les panneaux ne couvrent que partiellement la surface d'un des versants de toiture ;

Considérant par ailleurs, que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant qu'il convient d'encourager l'installation de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que le projet, par une meilleure isolation de l'enveloppe et par le placement de panneaux photovoltaïques, participe aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable poursuivie par le Plan Communal de Développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la production d'énergie renouvelable ;

Vu la convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (CCNUCC) et son protocole de Kyoto ;

Considérant la présence d'un hêtre pourpre remarquable répertorié (n°3987) à l'angle Sud-Ouest de l'habitation ;

Considérant que le projet se développe sur le côté Nord de l'habitation existante à distance de la couronne de l'arbre ;

Considérant que les modifications apportées aux fondations pour la réalisation du noyau de circulation verticale se limitent au droit du garage ; que de ce fait elles n'impactent pas le réseau racinaire et la viabilité de l'arbre remarquable situé au Sud-Ouest de la construction ;

Considérant, cependant, que l'emprise de l'arbre repris à l'inventaire, *Fagus sylvatica* f. *purpurea* (ID : 3987), surplombe le bâti existant ;

Considérant que le système racinaire de l'arbre repris à l'inventaire doit être préservé et protégé ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les engins de chantier sous la couronne de l'arbre repris à l'inventaire ; qu'il y a lieu d'éviter tout compactage du sol ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout stockage sous la couronne de l'arbre repris à l'inventaire ;

Considérant que la demande concerne également l'abattage d'un massif de thuyas planté à l'angle Sud-Est du bien ; considérant que le massif a un diamètre global d'environ 10,70 m à 1,50 m de haut et une hauteur maximale de 8,80 m ;

Considérant que les demandeurs projettent de replanter en lieu et place de ce massif des essences à plus petit développement plantées à une plus grande distance des murs et façades et à 2 m minimum des limites du terrain ; que ces essences (noisetiers, aubépines, sureau noir) sont appréciées des oiseaux et écureuils vivant dans les alentours ; considérant qu'ils projettent d'installer en lieu et place de l'ombre portée du massif à abattre un grand potager cultivé en biodynamie et riche en variétés mellifères ;

Considérant que les arbres créent des zones de protection contre la chaleur et contribuent au rafraîchissement grâce à l'évapotranspiration ; qu'il convient dès lors de conserver le massif de thuyas ;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de développement du réseau écologique et partiellement dans la zone tampon de 60 m d'une zone Natura 2000 ;

Considérant que le projet soumis se développe en dehors de la zone tampon, et dès lors, n'est pas susceptible d'affecter de manière significative les zones Natura 2000, qu'il n'est dès lors pas nécessaire de réaliser une évaluation appropriée des incidences en vertu du chapitre 5 de l'Ordonnance relative à la conservation de la Nature ;

Considérant cependant que certaines conditions seront bénéfiques pour la protection de la biodiversité sur le site et ses environs à savoir :

- Que l'utilisation d'espèces exotiques potentiellement envahissantes soit interdite et que les espèces indigènes soient favorisées :

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigene_conseillees_fr?_ga=2.118002121.1133357271.1658150329-1274794854.1658150329;

- Que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur l'ensemble du site et que le type d'éclairage choisi (pour les différentes infrastructures) soit un éclairage dont la projection

lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s) qu'utilisent la faune nocturne ;

- Que l'utilisation de produits phytosanitaires soit interdite sur les zones perméables du site ;
- Que du bois mort (debout et/ou sur sol) soit conservé sur la parcelle concernée ;
- Que des aménagements favorables pour la faune soient intégrés dans le projet : mesures espèces cibles spécifiques en fonction du projet :

- Offrir des habitats pour la faune : <https://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/offrir-des-habitats-pour-la-faune.html?IDC=26&IDD=8963> ;

- Types de nichoirs : <https://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/concevoir.html?IDC=10447> ;

- Que les barrières et clôtures permettent le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas ;

Considérant que le bien se situe également dans l'aire de présence des lucanes cerf-volant ; qu'un aménagement spécifique pour soutenir la population de l'espèce d'importance communautaire devrait être intégré sur la parcelle ;

Pour ce faire, il faudra prévoir que les souches d'arbres abattus soient conservées et stockées sous forme de pyramides comme suit :

- Les installer sur un sol sablonneux ou sablo-limoneux à un endroit ensoleillé où la nappe phréatique ne monte pas au-dessus de 50 cm de profondeur ;
- Utiliser le bois de feuillus (tel que Quercus robur, Quercus petraea, Ulmus spp, Prunus spp, Tilia spp, de préférence muni de son écorce) : troncs larges +-30cm de diamètre, 75-150 cm de longueur, qui sortent au milieu de 50 cm à 1 m hors du sol, placer des branches moins épaisses entre les troncs larges, relier les troncs de la pyramide afin d'éviter qu'ils commencent à bouger, rajouter du bois tous les 10 ans ;
- Choisir l'emplacement ainsi que le moment d'implantation en association avec la commune et si nécessaire avec le service Biodiversité de Bruxelles Environnement ;

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_Amenagements_Lucanes_DEF_FR.pdf?_ga=2.184680041.1133357271.1658150329-1274794854.1658150329;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- **Prévoir, en façade Sud, des châssis en bois ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Ne pas abattre le massif de thuyas ;**
- **Adapter les engins de chantier sous la couronne de l'arbre repris à l'inventaire (ID : 3987) ;**
- **Installer des plaques de roulage sous la couronne de l'arbre repris à l'inventaire (ID : 3987) ;**
- **Interdire tout stockage sous la couronne des arbres présents sur la parcelle ;**
- **Stocker les matériaux, placer les baraquements de chantier et manœuvrer les véhicules ou engins de chantier en dehors du réseau racinaire des arbres et haie ;**
- **Prendre toutes les mesures de protection des arbres existants (racines, troncs, couronnes) à maintenir au moyen de dispositifs adéquats notamment en prévoyant des barrières de type eras autour des arbres maintenus afin de protéger l'arbre et son réseau racinaire ;**
- **Respecter certaines conditions pour la protection de la biodiversité sur le site et ses environs, à savoir ;**

- Que l'utilisation d'espèces exotiques potentiellement envahissantes soit interdite et que les espèces indigènes soient favorisées :

https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indignes_conseillees_fr?_ga=2.118002121.1133357271.1658150329-1274794854.1658150329;

- Que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur l'ensemble du site et que le type d'éclairage choisi (pour les différentes infrastructures) soit un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s) qu'utilisent la faune nocturne ;
- Que l'utilisation de produits phytosanitaires soit interdite sur les zones perméables du site ;
- Que du bois mort (debout et/ou sur sol) soit conservé sur la parcelle concernée ;
- Que des aménagements favorables pour la faune soient intégrés dans le projet : mesures espèces cibles spécifiques en fonction du projet :

- Offrir des habitats pour la faune : <https://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/offrir-des-habitats-pour-la-faune.html?IDC=26&IDD=8963> ;

- Types de nichoirs : <https://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/concevoir.html?IDC=10447> ;

- Que les barrières et clôtures permettent le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas ;
- Prévoir que des souches d'arbres abattus d'essences adaptées soient conservées et stockées sous forme de pyramides comme suit :
- Les installer sur un sol sablonneux ou sablo-limoneux à un endroit ensoleillé où la nappe phréatique ne monte pas au-dessus de 50 cm de profondeur ;
- Utiliser le bois de feuillus (tel que Quercus robur, Quercus petraea, Ulmus spp, Prunus spp, Tilia spp, de préférence muni de son écorce) : troncs larges +-30cm de diamètre, 75-150 cm de longueur, qui sortent au milieu de 50 cm à 1 m hors du sol, placer des branches moins épaisses entre les troncs larges, relier les troncs de la pyramide afin d'éviter qu'ils commencent à bouger, rajouter du bois tous les 10 ans ;
- Choisir l'emplacement ainsi que le moment d'implantation en association avec la commune et si nécessaire avec le service Biodiversité de Bruxelles Environnement ;

https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/IF_Amenagements_Lucanes_DEF_FR.pdf?_ga=2.184680041.1133357271.1658150329-1274794854.1658150329 ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme ;
